



# GROTE WOONONDERZOEK 2013

## Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde

Kristof Heylen





# GROTE WOONONDERZOEK 2013

## Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde

Kristof Heylen

Projectleiding: Sien Winters

Leuven, maart 2015





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en de Afdeling OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de TUD (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Heylen K. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*, Steunpunt Wonen, Leuven, 40 p.

Voor meer informatie over deze publicatie [kristof.heylen@kuleuven.be](mailto:kristof.heylen@kuleuven.be)

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2015/4718/6 - ISBN 9789055505609

© 2015 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen  
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving  
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Dit rapport is ook beschikbaar via [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013)	1
<b>1. De particuliere verhuurders</b>	<b>3</b>
1.1 Profiel van de verhuurders	3
1.2 Huuropbrengsten en kosten	6
1.3 Huurovereenkomst	8
1.4 Relatie met de huurder	9
1.5 Selectie van de huurders	11
1.6 Motieven en perspectieven	12
<b>2. De private huurders</b>	<b>16</b>
2.1 Huurovereenkomst	16
2.2 Huurwaarborg	18
2.3 Huur22	
2.4 Relatie met verhuurder	26
2.5 Woonvoorzichten	28
2.6 Herstellingen en onderhoud	29
<b>3. Besluit</b>	<b>32</b>
<b>Bibliografie</b>	<b>35</b>

# Inleiding

Het Grote Woononderzoek 2013 is een grootschalig onderzoek naar de woonsituatie van Vlaamse huishoudens dat gebeurde op initiatief van de Vlaamse overheid. Tussen september 2012 en december 2013 werd een interview betreffende de woonsituatie afgenomen bij 10 000 huishoudens en vond een objectieve screening plaats van de binnen- en buitenkant van 5 000 woningen. Het Steunpunt Wonen stond in voor de inhoudelijke en wetenschappelijke vormgeving van het onderzoek, de opvolging van het veldwerk en de analyse van de resultaten.

In dit deelrapport brengen we verslag uit over verschillende aspecten van de private verhuring in Vlaanderen. Zowel de aanbod- als de vraagzijde worden belicht. In de vragenlijst van het GWO werden voor zowel huurders als particuliere verhuurders een aantal specifieke vragen opgenomen. In het eerste deel onderzoeken we de situatie van de particuliere verhuurders in Vlaanderen, een groep die het overgrote deel van de private huurmarkt in handen heeft. Het profiel van de verhuurders en de huuropbrengsten worden geanalyseerd, vooraleer wordt stilgestaan bij aspecten van de huurovereenkomst. Vervolgens staan we stil bij de relatie van de verhuurder met de huurders en bij de houding van de verhuurders op vlak van huurdersselectie.

In het tweede deel staan de private huurders centraal. Er zal gefocust worden op aspecten van de huurovereenkomst en de huurwaarborg. Verder komen ook de relatie met de verhuurder en de woonvooruitzichten aan bod. Tot slot analyseren we de uitgevoerde werken aan de huurwoning.

In het deelrapport van het Grote Woononderzoek getiteld 'Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid' werd al uitgebreid stilgestaan bij het profiel van de private huurders, de (evolutie van de) woonuitgaven en de betaalbaarheid van private huurders. In het deelrapport over woningkwaliteit en renovatie werd ook de woningkwaliteit van private huurwoningen nader belicht. In voorliggend deelrapport gaan we op de meeste van deze aspecten niet verder in.

## Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013)

Een goed woonbeleid begint met goede gegevens over de bestaande situatie, de ontwikkelingen en te verwachten trends op de woningmarkt. In het verleden bevatten de klassieke 'volks- en woningtellingen' een schat aan informatie over de woonsituatie van de volledige bevolking. Steekproefonderzoek en administratieve data leverden aanvullende informatie. Na afschaffing van de volks- en woningtelling (de laatste werd gehouden in 2001) ontstond echter een grote leemte in de noodzakelijke basisinformatie over wonen. Daarom nam de Vlaamse overheid in 2005 het initiatief om voor de eerste keer een grootschalige bevraging te houden over de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens. Bij 5 200 gezinnen werd een interview afgenomen en 8 200 woningen werden onderworpen aan een uitwendige schouwing. De informatie uit deze 'Woonsurvey 2005' vormde de basis voor een uitgebreide reeks van analyses over onder meer betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid van de Vlaamse huishoudens (zie [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)).

In 2012-2013 werd voor een tweede maal dergelijke bevraging gehouden, nu bij ongeveer 10 000 huishoudens. De grotere steekproefomvang laat toe een nog meer verfijnd beeld van de woonsituatie te tekenen. Voor de 13 centrumsteden werd een voldoende groot aantal huishoudens bevestigd om ook op niveau van de individuele steden nauwkeurige uitspraken te kunnen doen. Een ander belangrijk verschil met 2005 is dat nu ook de binnenkant van een groot aantal woningen (5 000) op een objectieve manier in beeld werd gebracht. Dit grootschalig onderzoek naar de woon-situatie en woningkwaliteit kreeg de naam 'Grote Woononderzoek 2013' (GWO 2013).

Het veldwerk van het GWO 2013 werd uitgevoerd tussen september 2012 en december 2013 door IPSOS, een onderzoeksbureau dat hiervoor werkte in opdracht van de Vlaamse overheid. De inhoudelijke en wetenschappelijke vormgeving van de onderzoeksopzet en de controle van de datakwaliteit waren in handen van het Steunpunt Wonen, een van de door de Vlaamse overheid aangestelde Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015. Het onderzoeksbureau Sum-Research stond als onderaannemer van het Steunpunt mee in voor de opleiding van de personen die de woningen inwendig schouwden en voor de kwaliteitscontrole van deze data. Volgende rapporten brengen uitgebreid verslag uit over de uitvoering van het veldwerk, de kwaliteitscontrole en de databank:

- Kristof Heylen, Lieve Vanderstraeten, Niels De Luyck & Brecht Vandekerckhove (2015), *Grote woononderzoek 2013. Veldwerk en kwaliteitscontrole*;
- Lieve Vanderstraeten & Michael Ryckewaert, Grote Woononderzoek 2013 (2015), *Kwaliteitscontrole van de in- en uitwendige woningscreening*.

De steekproef werd getrokken uit de populatie van Vlaamse huishoudens. Het Rijksregister fungeerde als steekproefkader. Voor de bevraging werd een responsgraad van 58% bereikt. Om te corrigeren voor onder- en oververtegenwoordiging van groepen en gebieden werd een gecombineerde weegfactor berekend die gebaseerd is op woningtype, leeftijd, ruimtelijke eenheid en grootte van het huishouden. De databank werd ook aangevuld met zelf geconstrueerde variabelen (o.a. huishoudtype, kwaliteits- en comfortindicatoren, ruimtelijke variabelen) en verrijkt met administratieve data op niveau van statistische sectoren.

De rapportering over het 'Grote Woononderzoek 2013' bestaat uit twee volumes. In 'Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld' worden - zoals de titel het zegt - de voornaamste bevindingen samengevat en beleidsaanbevelingen geformuleerd. Dit eerste volume steunt op de resultaten van zeven delen in het uitgebreide rapport het 'Grote Woononderzoek 2013. Deelrapporten' (het tweede volume). Het betreft de volgende deelrapporten:

- Deel 1. Methodologische toelichting (Lieve Vanderstraeten & Kristof Heylen);
- Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid (Kristof Heylen);
- Deel 3. Technische woningkwaliteit (Lieve Vanderstraeten en Michael Ryckewaert);
- Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners (Kathleen Van den Broeck);
- Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde (Kristof Heylen);
- Deel 6. Energie (Wesley Ceulemans en Griet Verbeeck);
- Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis (Isabelle Pannecoucke & Pascal De Decker).

Volgende jaren zullen nog meer diepgaande thematische analyses worden uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen worden besproken in afzonderlijke rapporten.

# 1. De particuliere verhuurders

## 1.1 Profiel van de verhuurders

In Vlaanderen bevindt één gezin op vijf zich op de private huurmarkt volgens het Grote Woononderzoek 2013 (GWO). Dit is meer dan in 2005 (Woonsurvey), toen dit aandeel 18% bedroeg. Parallel hiermee is het aandeel van de eigenaars teruggelopen, van 74% in 2005 naar 71% in 2013. Het aandeel van de sociale huur is quasi gelijk gebleven. Vóór 2005 bestond er een tendens van een stijgend eigenaarsaandeel en een krimpend aandeel private huurders. Deze tendens is dus omgebogen gedurende de laatste acht jaar.

Tabel 1 toont het type eigenaar van huurwoningen in Vlaanderen. Bijna 71% van de huurwoningen wordt verhuurd door particuliere verhuurders (private eigenaars van huurwoningen), wat een hoog aandeel is in internationaal perspectief (Crook & Kemp, 2014). Het grootste deel van deze groep doet hiervoor geen beroep op bemiddeling en organiseert de verhuring dus zelf. Het gaat om 41% van alle verhuurders. Daarnaast is er een groep van 26% die beroep doet op een immokantoor bij de verhuur. Een kleinere groep (3%) verhuurt via een sociaal verhuurkantoor. In vergelijking met 2005 wordt er in 2013 relatief meer beroep gedaan op immokantoren bij de verhuur, terwijl het aandeel zonder bemiddeling terugloopt. Het totale aandeel van de particuliere verhuurders is nagenoeg stabiel gebleven.

Het aandeel van de institutionele verhuurders (bedrijf/vennootschap) in Vlaanderen is relatief beperkt. In 2013 bedraagt het aandeel 3%, wat ongeveer even hoog is als in 2005 (4%). Verder wordt ongeveer 19% van de huurwoningen verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij, 1% door een gemeente of intercommunale, 3% door een OCMW en 1% door het Vlaams Woningfonds. Voor deze laatste groepen is het aandeel stabiel gebleven in vergelijking met 2005. Op uitzondering van de serviceflats zijn deze woningen in onze studie ingedeeld bij de sociale huurwoningen. De woningen van particuliere verhuurders, institutionele verhuurders en serviceflats van gemeenten en OCMW's vormen de groep van private huurwoningen. Deze indeling is dezelfde als deze die het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid (Heylen et al., 2007) hanteerde bij de verwerking van de Woonsurvey 2005. De particuliere verhuurders bezitten op basis van het GWO ongeveer 95% van de private huurwoningen. Een analyse van deze groep is mogelijk op basis van het GWO (de steekproef bevat 651 particuliere verhuurders) en levert dus een beeld op voor het overgrote deel van de private huurmarkt.



**Tabel 1      Type eigenaar van de huurwoning, Vlaanderen, 2013**

	2005	2013
Een private eigenaar (een persoon), zonder bemiddeling	50,9	41,3
Een private eigenaar (een persoon), na bemiddeling van een immobiliënkantoor	20,6	26,5
Een private eigenaar (een persoon), na bemiddeling van een sociaal verhuurkantoor	0,9	2,8 <sup>1</sup>
<i>Private eigenaars, totaal</i>	<i>72,4</i>	<i>70,6</i>
Een bedrijf/vennootschap	4,3	3,3
Een sociale huisvestingsmaatschappij	18,8	18,6
Een gemeente	0,6	0,5
Een OCMW	3,0	2,9
Een intercommunale	0,1	0,3
Het Vlaams Woningfonds	0,6	0,8
Andere	0,2	3,0

2005: N=1 256; 2013: N=2 183.

1 Het 99%-betrouwbaarheidsinterval voor dit cijfer bedraagt (1,2 – 4,4). Het populatie-aandeel van SVK-woningen in 2013 is circa 1% en valt hier net buiten.

Bron: Woonsurvey 2005 en Grote Woononderzoek 2013

De particuliere verhuurders in Vlaanderen hebben doorgaans een klein patrimonium (tabel 2). Ongeveer 64% verhuurt één woning en 88% maximaal drie. Slechts 6% verhuurt meer dan vier woningen. Deze cijfers liggen in lijn met deze volgens de Woonsurvey 2005. Toen bleek 85% van de particuliere verhuurders maximaal drie woningen te verhuren en 60% één woning (Vandenbroucke et al., 2007). Gemiddeld werden in 2005 2,2 woningen verhuurd, tegenover 2,0 in 2013.

**Tabel 2      Aantal verhuurde wooneenheden, in %, voor particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013**

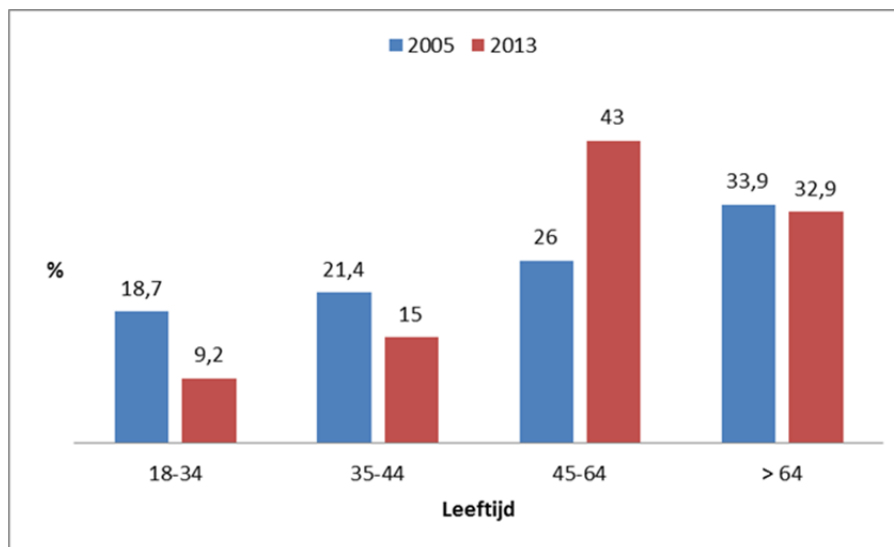
Aantal	%
1	64,3
2	15,2
3	8,3
4	5,6
5 t.e.m. 10	5,0
>10	1,5
Totaal	100,0

N=651.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

De particuliere verhuurders zijn algemeen beschouwd ouder in 2013 dan in 2005, zo laat figuur 1 duidelijk zien. Waar in 2005 60% ouder was dan 44 jaar, is dit in 2013 opgelopen tot 76%. Het aandeel van de 64-plussers is echter stabiel gebleven en bevat één derde van de verhuurders in zowel 2005 als 2013. Het is dus vooral de groep van 46 tot 64 jaar die in omvang is toegenomen.

**Figuur 1** Leeftijd van de particuliere verhuurders, in %, Vlaanderen, 2005-2013



2013: N=651.

Bron: Woonsurvey 2005 (Vandenbroucke et al., 2007), Grote Woononderzoek 2013

De particuliere verhuurders hebben een duidelijk sterker socio-economisch profiel dan de gezinnen die geen woningen verhuren (tabel 3). Ongeveer 55% behoort tot het hoogste inkomensquintiel, terwijl dit 18% is voor de overige groep. Verder is bijna 51% van de verhuurders tewerkgesteld, tegenover 47% van de overige groep. Ook is slechts 2% werkloos, terwijl dit aandeel oploopt tot 4% voor de niet-verhuurders.

Wat het beroepsprofiel betreft, kent de groep van verhuurders een oververtegenwoordiging van zelfstandigen (23 versus 10% voor de overige groep) en kaderleden, terwijl arbeiders/ploegbazen relatief minder voorkomen dan bij niet-verhuurders (10 versus 29%). Op vlak van leeftijd (van de referentiepersoon) zijn de twee oudste groepen licht oververtegenwoordigd bij de verhuurders, terwijl de jongste groep ondervertegenwoordigd is.

**Tabel 3** Achtergrondkenmerken van de particuliere verhuurders en de overige groep, in kolom %, Vlaanderen, 2013

	Particuliere verhuurder	Overige groep
<i>Inkomensquintiel**</i>		
1	6,2	20,8
2	7,7	20,7
3	13,2	20,0
4	17,8	20,6
5	55,1	17,9
<i>Activiteitstatus*</i>		
Tewerkgesteld	50,7	49,4
(Brug)pensioen	37,9	34,0
Werkloos	2,1	4,5
Ziek/arbeidsgeschikt	2,6	5,4
Overige	6,7	6,7
<i>Beroepscategorie**</i>		
Arbeider/ploegbaas	10,2	28,7
Lager bediende	18,6	21,8
Bediende middenkader	17,5	19,8
Kaderlid	8,7	3,5
Ambtenaar	15,3	15,1
Zelfstandige	22,6	9,8
Andere	7,2	1,0
<i>Leeftijd**</i>		
18-34 jaar	9,2	16,2
35-44	15,0	16,3
45-64	43,0	39,1
65 en ouder	32,9	28,4

N=9 976;  $\chi^2$ -test: \*p<0,05; \*\*p<0,01.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

## 1.2 Huuropbrengsten en kosten

In het Grote Woononderzoek zijn de particuliere verhuurders uitgebreid bevraagd over hun huurinkomsten en de gerelateerde kosten. De rentekosten van aangegane leningen en de transactiekosten bij aankoop (registratierechten, notariskosten, ...) werden echter niet bevraagd. De resultaten zijn weergegeven in tabel 4. De gemiddelde bruto opbrengt bedraagt 12 706 euro per jaar. Per wooneenheid komt dit neer op gemiddeld 7 041 euro. De grootste kostenpost blijkt de onderhouds- en herstellingskosten. Deze komen gemiddeld uit op 2 181 euro per jaar en 1 208 euro per wooneenheid. De gemiddelde kosten voor onroerende voorheffing en brandverzekering bedragen per woning achtereenvolgens 698 en 317 euro. In totaal hebben particuliere verhuurders een gemiddelde jaarlijkse kost van 3 966 euro of 2 223 euro per wooneenheid (uitgezonderd rentekosten).

**Tabel 4** Bruto huuropbrengsten en gerelateerde kosten, algemeen en per wooneenheid, in euro per jaar, particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013

	Totaal		Per wooneenheid		N
	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan	
Bruto huuropbrengst	12706	7824	7041	6300	523
Onderhouds- en herstellingskosten	2181	1000	1208	900	288
Onroerende voorheffing	1249	800	698	595	288
Brandverzekering	536	350	317	267	288
Totale kosten	3966	2270	2223	1680	288

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Voor de verhuurders die zowel de bruto-inkomsten als alle soorten kosten hebben opgegeven, konden we netto-huuropbrengsten berekenen. Dit gebeurde voor 44% van alle particuliere verhuurders. Voor deze groep hebben we de kosten en huuropbrengsten nog eens apart berekend (tabel 5). De cijfers uit tabel 5 verschillen daarom licht van deze uit Tabel 4. De netto-opbrengsten voor de particuliere verhuurders bedragen gemiddeld 8 657 euro op jaarbasis, met een mediaan van 5 582 euro. Per wooneenheid is de netto-opbrengst gemiddeld bijna 5 000 euro. Figuur 2 toont de verdeling van de netto-inkomsten per verhuurder.

**Tabel 5** Berekening netto huuropbrengsten, algemeen en per wooneenheid, in euro per jaar, particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013

	Totaal		Per wooneenheid		N
	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan	
Bruto huuropbrengst	12 703	7 800	7 222	6 800	265
Totale kosten	4 046	2 400	2 254	1 700	265
Netto huuropbrengst	8 657	5 582	4 968	4 512	265

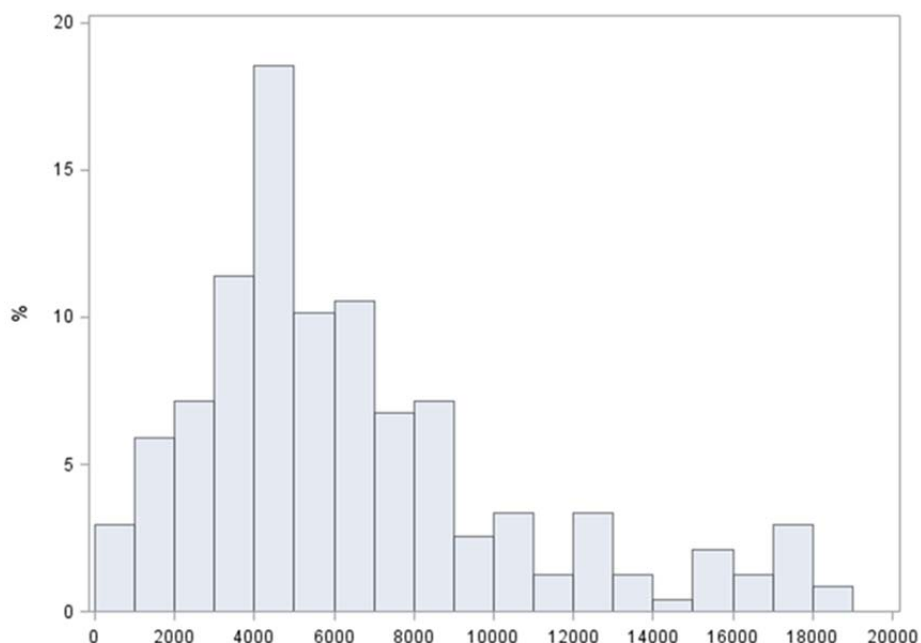
Bron: Grote Woononderzoek 2013

De mediaan van de verhouding tussen de bruto en netto opbrengsten bedraagt 72%. Het aandeel van de netto-huuropbrengsten t.o.v. de (door de respondent/eigenaar geschatte) waarde van de huurwoningen kan als een ruwe maatstaf beschouwd voor het directe nettorendement van de investering voor de huidige verhuurders. Dit cijfer bedraagt gemiddeld 3,1%, met een mediaan van 2,7%. We merken op dat de kost van registratierechten hier niet is meegerekend (wegens gebrek aan data). Naast het directe rendement, kent private verhuur ook een indirect rendement, gerelateerd aan een (mogelijke) waardestijging van de woning(en). De potentiële meerwaarde bij verkoop kunnen we echter niet berekenen omdat het aankoopbedrag en het jaar van aankoop niet bevraagd zijn in het GWO.

Er bestaan nog andere - meer verfijnde - berekeningswijzen van het rendement bij private verhuur. Een berekening kan uitgaan van een liquiditeitsbenadering (kasstroombenadering), waarbij onder meer ook de afbetalingslast van aangegane leningen wordt meegerekend. Een ander vertrekpunt is de gebruikskostenbenadering, waarbij ook de opportuniteitskost van het geïnvesteerde eigen vermogen wordt verrekend. Vandenbroucke et al. (2008) hebben voor de Vlaamse huurmarkt een 'capital market' benadering gebruikt bij hun rendementsberekening, met elementen van zowel de kasstroom- als gebruikskostbenadering. Voor 2005 kwamen zij een direct rendement uit van 2,05% uit en een indirect rendement van 2,83%. Een herhaling van deze oefening voor de data van het

GWO, of de uitwerking van andere gedetailleerde rendementsmodellen, valt buiten de reikwijdte van dit deelrapport, dat zich toespitst op basisanalyses.

**Figuur 2** Verdeling van de netto huuropbrengsten, in euro per jaar, particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013



N=265.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

### 1.3 Huurovereenkomst

Sinds 1 januari 2007 zijn verhuurders bij wet verplicht om hun huurcontracten te registreren bij het bevoegde registratiekantoor. Ook de contracten afgesloten vóór deze datum dienden - binnen een tijdspanne van zes maanden - geregistreerd te worden. Tabel 6 laat zien dat 73% van de verhuurders al de huurcontracten heeft laten registreren. Ongeveer 3% heeft een gedeelte geregistreerd terwijl 24% dit voor geen enkele heeft gedaan. Niet-registratie houdt een nadeel in voor de verhuurder, omdat in zulke gevallen de huurder het huurcontract (bij overeenkomsten van minstens drie jaar) kan opzeggen zonder opzegperiode en zonder vergoeding. Maar het is ook nadelig voor de huurder, onder meer omdat deze uit de woning kan gezet worden wanneer de woning overgaat naar een nieuwe eigenaar (Belgische Federale Overheid, 2014).

**Tabel 6** Zijn de huurcontracten voor deze woning(en) geregistreerd bij het bevoegde registratiekantoor? Particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013

	%
Allemaal	72,8
Een gedeelte ervan	2,9
Geen	24,4
Totaal	100,0

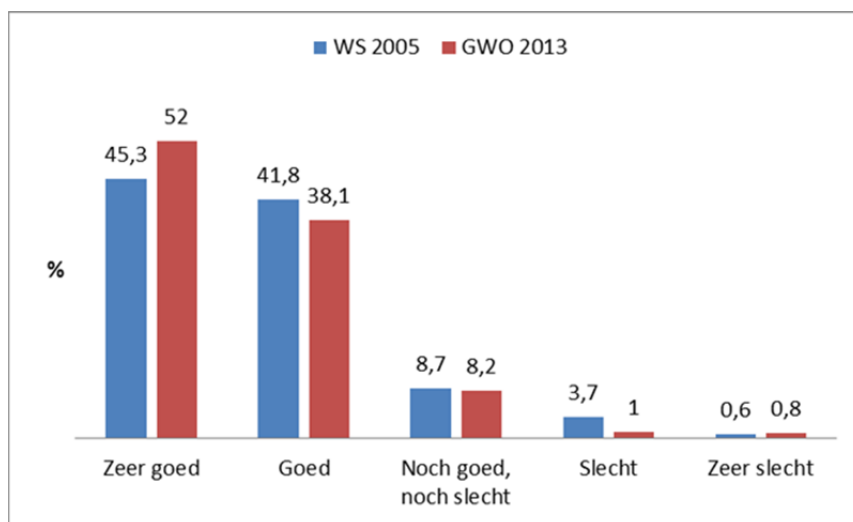
N=636.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 1.4 Relatie met de huurder

De relatie met de huurder(s) is volgens negen op tien verhuurders goed of zeer goed (figuur 3). Ongeveer 2% meent dat deze relatie slecht tot zeer slecht is. Het verschil met de situatie in 2005 blijkt niet significant.

**Figuur 3** Hoe is uw relatie met uw huurders in het algemeen? Is die ...? Particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013

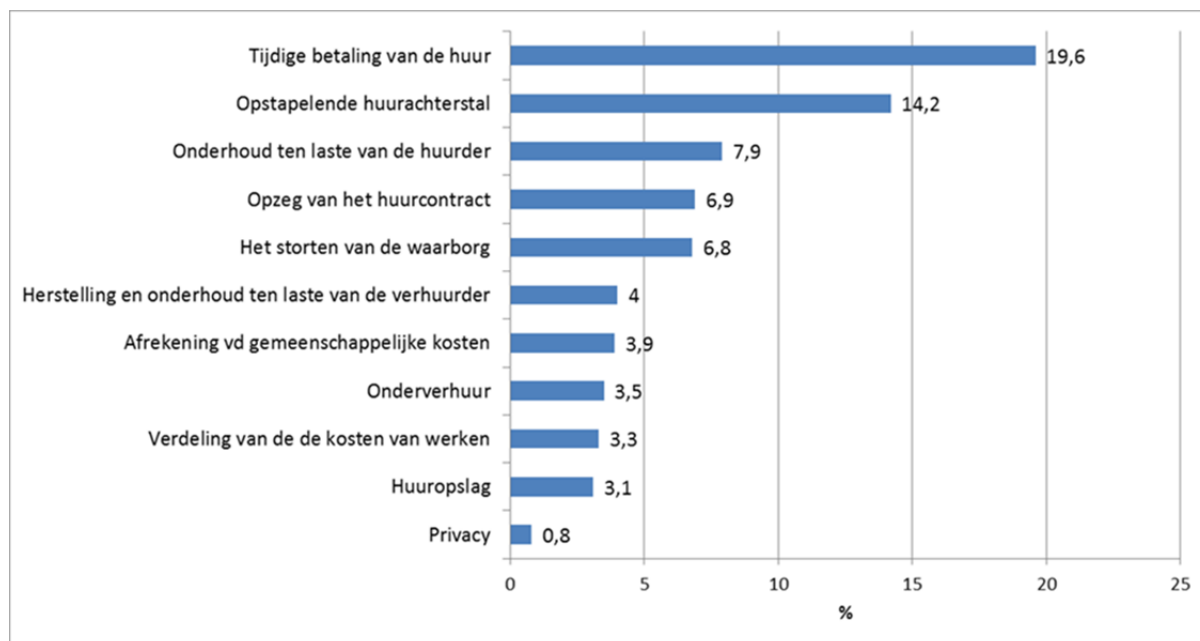


2013: N=647;  $\chi^2=0,38$ ,  $p=0,50$ .

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Figuur 4 laat zien welke conflicten de verhuurders ooit hebben gehad met minstens één van hun huurders. Eén op vijf verhuurders geeft aan ooit een conflict met een huurder te hebben gehad over de tijdige betaling van de huur. Bij 14% ging dat conflict over een opstapelende huurachterstal. Verder blijkt 8% een conflict te hebben gehad over het onderhoud ten laste van de huurder en 4% over herstellingen en onderhoud ten laste van de verhuurders. Ook over de opzeg van het huurcontract (7%) en de storting van de huurwaarborg (7%) komen relatief veel conflicten voor. Conflicten over onderverhuur en de afrekening van de gemeenschappelijke kosten worden door 4% van de verhuurders gerapporteerd.

**Figuur 4** Hebt u ooit een conflict gehad met de huurder over ...? Particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013



N=648.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Wat deze conflicten betreft heeft 13% van de particuliere verhuurders ooit beroep gedaan op een vrederechter (tabel 7). Zoals tabel 8 aangeeft ging dit meestal over opstapelende huurachterstallen (63%), maar ook relatief vaak over de opzeg van het huurcontract (14%), het onderhoud ten laste van de huurder (12%) en het storten van de waarborg op een geblokkeerde rekening (11%).

**Tabel 7** Hebt u voor één van deze conflicten ooit beroep gedaan op een vrederechter, particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013?

	%
Ja	13,0
Nee	87,0
Totaal	100,0

N=636.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

**Tabel 8** Voor welk conflict of welke conflicten is er beroep gedaan op een vrederechter? (meerdere antwoorden waren mogelijk), particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013

Type conflict	%
Opstapelende huurachterstallen	62,7
De opzeg van het huurcontract	14,4
Het onderhoud ten laste van de huurder	11,7
Het storten van de waarborg op een geblokkeerde rekening	11,1
Herstellingswerken en onderhoud ten laste van de verhuurder	4,9
De verdeling van de kosten van werken tussen huurder/verhuurder	3,4
De afrekening van de gemeenschappelijke kosten	3,1
Onderverhuur	2,6
Huuropslag	1,2

N=111.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 1.5 Selectie van de huurders

Er is aan de verhuurders gevraagd naar de houding die ze aannemen t.a.v. allochtonen en sociaal-economisch zwakkere groepen in de samenleving op vlak van huurdersselectie. De resultaten, vergeleken met 2005, zijn weergegeven in tabellen 9 tot 11. Indien zich een kandidaat zou aandienen met een 'andere afkomst' zou 56% geen enkel bezwaar hebben, 22% het minder prettig vinden en 22% een andere huurder zoeken. In vergelijking met 2005 geven significant meer verhuurders aan dat ze er geen enkel probleem mee hebben.

**Tabel 9** Stel dat mensen van een andere afkomst zich als kandidaat-huurder zouden aanbieden, zou u daar geen enkel bezwaar tegen hebben, zou u het aanvaarden maar het minder prettig vinden of zou u een andere huurder zoeken? In %, Vlaanderen, 2005-2013

Houding	2005	2013
Geen enkel bezwaar	41,7	56,1
Minder prettig, maar aanvaarden	31,3	21,7
Andere huurder zoeken	27,0	22,0
Totaal	100,0	100,0

2013: N=622;  $\chi^2=8,84$ ,  $p=0,012$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Wat betreft de kandidaatstelling van een alleenstaande moeder, zou 78% van de verhuurders geen enkel probleem hebben en 8% een andere huurder zoeken. Dit resultaat is niet significant verschillend van dat van 2005. Indien de kandidaat-huurder afhankelijk is van een huurwaarborg via het OCMW, geeft 41% aan geen enkel bezwaar te hebben en 36% een andere huurder te zoeken. Ook hier is er geen significante wijziging t.o.v. de situatie in 2005.



**Tabel 10** Stel dat een alleenstaande met kinderen zich als kandidaat-huurder zouden aanbieden, zou u daar geen enkel bezwaar tegen hebben, zou u het aanvaarden maar het minder prettig vinden of zou u een andere huurder zoeken? In %, Vlaanderen, 2013

Houding	2005	2013
Geen enkel bezwaar	76,3	78,4
Minder prettig, maar aanvaarden	12,8	13,6
Andere huurder zoeken	10,8	8,0
Totaal	100,0	100,0

2013: N=623;  $\chi^2=0,83$ ,  $p=0,66$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

**Tabel 11** Stel dat een kandidaat-huurder meedeelt dat hij of zij afhankelijk is van een huurwaarborg van het OCMW, zou u daar geen enkel bezwaar tegen hebben, zou u het aanvaarden maar het minder prettig vinden of zou u een andere huurder zoeken? In %, Vlaanderen, 2013

Houding	2005	2013
Geen enkel bezwaar	41,7	41,2
Minder prettig, maar aanvaarden	16,9	22,4
Andere huurder zoeken	41,4	36,4
Totaal	100,0	100,0

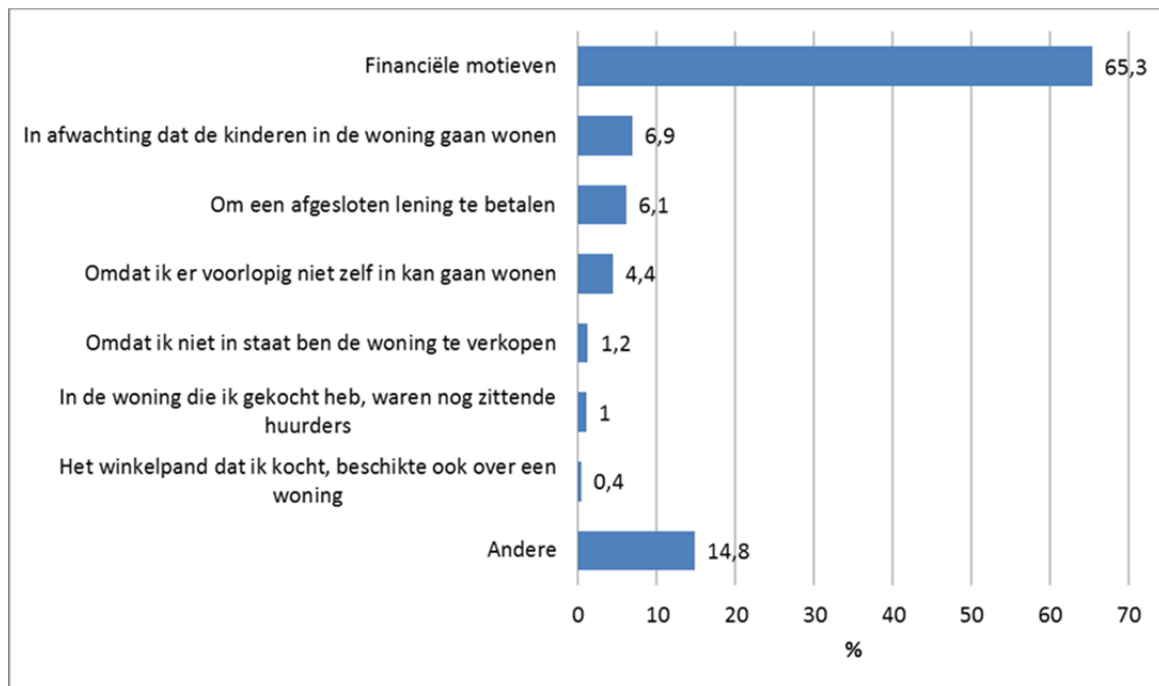
2013: N=619;  $\chi^2=2,40$ ,  $p=0,30$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 1.6 Motieven en perspectieven

In figuur 5 is weergegeven wat het voornaamste motief is van de particuliere verhuurders om de woning(en) te verhuren. Niet verwonderlijk blijkt dit bij twee derden het financiële motief te zijn. Verder geeft 7% aan dat ze voornamelijk de woning(en) verhuren in afwachting dat de kinderen in de woning kunnen trekken. Omdat men er voorlopig niet zelf kan intrekken, blijkt voor 4% het voornaamste verhuurmotief.

**Figuur 5** Voornaamste motief om de woning(en) te verhuren, in %, particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013

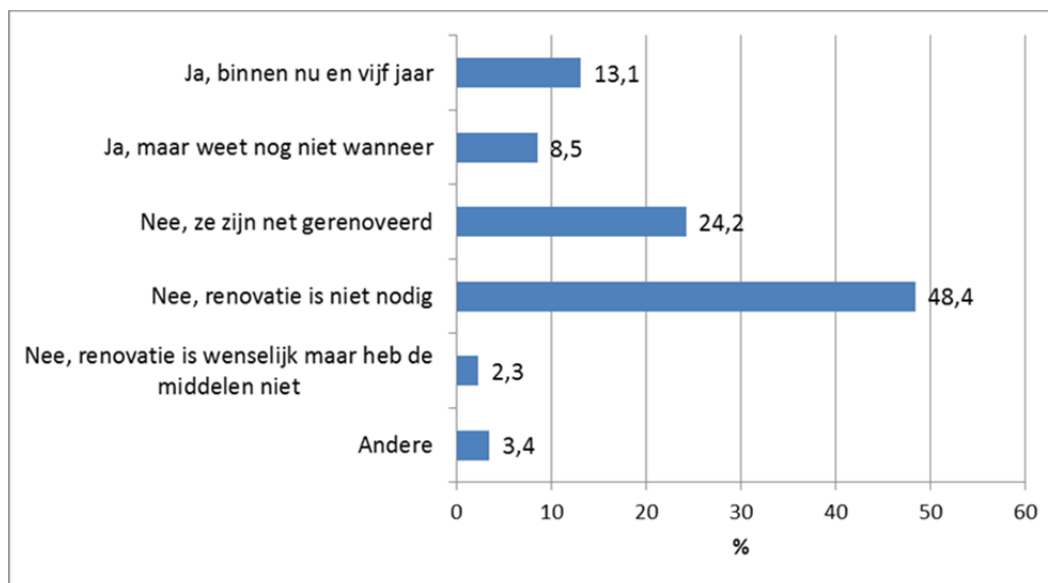


N=650.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Ongeveer één op vijf van de particuliere verhuurders geeft aan renovatieplannen te hebben (figuur 6). Voor 13% zijn deze renovaties gepland binnen de komende vijf jaar, terwijl de overige 8% nog niet weet wanneer precies. Verder deelde 24% van de verhuurders mee dat de huurwoningen pas zijn gerenoveerd, en meent 48% dat renovaties niet nodig zijn. Tot slot geeft 2% aan dat renovaties wenselijk zijn maar dat men de middelen niet heeft om deze door te voeren.

**Figuur 6** Hebt u plannen om één of meerdere van deze woningen te renoveren? In %, particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013



N=653.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 12 geeft een zicht op de toekomstplannen van de verhuurders in Vlaanderen, voor verschillende leeftijdsgroepen. Bijna 81% geeft aan de woning(en) nog lange tijd te verhuren. Verder wil 2% een deel van de woningen en 5% alle woningen verkopen binnen een tijdspanne van vijf jaar. Nog eens 7% wil ook alle huurwoningen verkopen, maar weet nog niet wanneer. De verschillen tussen de leeftijdscategorieën blijken statistisch niet significant.

**Tabel 12** Bent u van plan deze woning(en) nog lang te verhuren of te verkopen? In kolom %, particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013

	Totaal	18-34 jaar	35-44 jaar	45-64 jaar	65 en ouder
Nog lange tijd verhuren	80,6	78,5	90,2	79,5	78,4
Een deel verkopen binnen nu en vijf jaar	2,2	4,4	1,3	3,4	0,5
Alles verkopen binnen nu en vijf jaar	5,4	4,9	3,1	5,6	6,4
Alles verkopen maar weet nog niet wanneer	6,6	7,2	3,9	7,1	6,9
Andere	5,1	4,9	1,4	4,3	7,9
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N	632	56	96	294	186

$\chi^2=11,8$ ,  $p=0,46$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

De grote meerderheid van de verhuurders (79%) heeft geen plannen om verder te investeren in vastgoed om te verhuren, zo toont tabel 13. Voor de groep van 65 en ouder loopt dit op tot 91%. Voorts geeft 6% aan binnen de eerste vijf jaar bijkomend één of meerdere huurwoningen te kopen. Dit aandeel ligt hoger in de jongere leeftijdscategorieën. Tot slot wenst 15% nog verder te investeren, zonder te weten wanneer precies. Binnen de jongste leeftijdsgroep loopt dit aandeel op tot 34%.

**Tabel 13** Bent u van plan om verder te investeren in vastgoed om te verhuren? In kolom %, particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013

	Totaal	18-34 jaar	35-44 jaar	45-64 jaar	65 en ouder
Nee, heb geen plannen	78,7	55,8	63,9	79,2	91,4
Ja, binnen nu en 5 jaar koop ik één of meerdere woningen om te verhuren	6,0	9,8	8,9	6,4	3,0
Ja, maar weet nog niet wanneer	15,3	34,3	27,2	14,3	5,6
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N	642	56	97	304	185

$\chi^2=31,8$ ,  $p=0<0,001$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 2. De private huurders

In dit tweede deel van het rapport staan we stil bij de vraagzijde op de private huurmarkt. We bespreken achtereenvolgens kenmerken van de huurovereenkomst, de huurwaarborg, de huur, de relatie met de verhuurder, de woonvooruitzichten en het onderhoud/de herstellingen aan de woning.

Het demografische en socio-economische profiel van de private huurders is reeds uitgebreid besproken in het deelrapport 'Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid', en komt daarom niet verder aan bod. Uit de profielanalyse bleek dat gezinnen met lagere inkomens, jongeren, alleenstaanden en gezinnen met een werkloos/ziek gezinshoofd oververtegenwoordigd zijn op de private huurmarkt. In vergelijking met 2005 is het gemiddeld equivalent inkomens van private huurders (1 488 euro in 2013) wel constant gebleven en is de inkomenskloof tussen private huurders en eigenaars met een hypotheek niet verder uitgediept.

### 2.1 Huurovereenkomst

Een huurovereenkomst kan schriftelijk of mondeling zijn vastgelegd. Vanaf 15 juni 2007 moet iedere huurovereenkomst echter verplicht schriftelijk worden afgesloten. Van deze overeenkomst dient elke partij een exemplaar te krijgen. Mondelinge huurcontracten die al vóór 15 juni 2007 zijn afgesloten blijven geldig, maar zowel de huurder als de verhuurder kan van de andere partij eisen dat de overeenkomst alsnog schriftelijk wordt vastgelegd (Belgische Federale Overheid, 2014).

In 2013 blijkt 91% van de huurovereenkomsten schriftelijk te zijn vastgelegd, wat niet significant meer is dan in 2005 (tabel 14). Van de contracten afgesloten sinds 2008 - met verplichte schriftelijke registratie - is 94% schriftelijk opgemaakt. Voor contracten afgesloten t.e.m. 2007 bedraagt dat aandeel 85%, wat significant minder is.

**Tabel 14**      **Schriftelijk huurcontract opgemaakt, in %, private huurders, Vlaanderen, 2005-2013**

	2005	2013		
		Totaal	Vóór 2008	Vanaf 2008
Ja	89,3	90,9	85,0	94,2
Nee	10,7	9,1	15,0	5,8
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0
N	896	1 554	569	985

$\chi^2=0,27$  voor verschil 2005-2013,  $p=0,60$ .  $\chi^2=47,6$  voor verschil naar periode in 2013,  $p<0,01$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Sinds de wetswijziging van 25 april 2007 zijn de huurder en verhuurder verplicht om, in elkaars aanwezigheid, een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Vóór deze datum was de opmaak ervan facultatief. De plaatsbeschrijving dient door beide partijen ondertekend te worden. Als één van de partijen weigert een plaatsbeschrijving op te stellen, kan de tegenpartij eisen dat er één wordt

opgesteld (Belgische Federale Overheid, 2014). De wetgever wil met de plaatsbeschrijving het risico verkleinen op betwistingen over de staat van de woning bij vertrek van de huurder, voor zowel de huurder als de verhuurder (Hubeau & Vermeir, 2014).

Tabel 15 laat zien dat de plaatsbeschrijving slechts bij 68% van de private huurders is opgemaakt. Als we enkel kijken naar de groep die verhuisd is sinds 2008 (toen de plaatsbeschrijving verplicht was), bedraagt dit aandeel 75%. In de periode vóór 2008 heeft 55% een plaatsbeschrijving opgemaakt.

**Tabel 15 Plaatsbeschrijving opgemaakt bij aanvang van het contract, naar periode, in %, private huurders, Vlaanderen, 2013**

	<b>Totaal</b>	<b>Vóór 2008</b>	<b>Vanaf 2008</b>
Ja	67,9	54,9	75,2
Nee	32,1	45,1	24,8
Totaal	100,0	100,0	100,0
N	1 465	530	935

$\chi^2=31,2$ ,  $p<0,01$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Sinds de huurwet van 1991 is het niet meer mogelijk om een contract van onbepaalde duur af te sluiten, en hebben alle huurovereenkomsten dus een bepaalde duur. De standaardduur bedraagt negen jaar. Een huurovereenkomst waarvan de duur niet nader bepaald is of met een bepaalde duur tussen de drie en negen jaar wordt automatisch beschouwd als een contract van negen jaar. Naast de standaardcontracten van negen jaar bestaan er overeenkomsten van drie jaar of minder (korte duur), overeenkomsten met een duur van meer dan negen jaar en overeenkomsten voor de duur van het leven van de huurder.

In Vlaanderen blijkt één derde van de huurders een contract van korte duur (drie jaar of minder) te hebben, zo laat tabel 16 zien. Verder heeft 39% van de huurders een contract van drie jaar of langer en is bij 29% geen duur opgenomen. Beide groepen vallen onder de noemer van de standaardcontracten van negen jaar.

Administratieve gegevens van huurcontracten anno 2008 wezen uit dat het aandeel (geregistreerde) contracten van korte duur 53% bedroeg, wat duidelijk meer is dan volgens het GWO in 2013 (32%) (Tratsaert, 2012). Aangezien de twee databronnen niet exact vergelijkbaar zijn (GWO bevat ook niet-geregistreerde contracten), kunnen we geen uitspraak doen over de evolutie van het aandeel korte duur contracten.

**Tabel 16 Duur van het huurcontract, in kolom %, private huurders, Vlaanderen, 2013**

	<b>Totaal</b>
Drie jaar of minder	32,4
Langer dan drie jaar	38,9
Geen duur opgenomen in huurovereenkomst	28,7
Totaal	100,0
N	1 492

$\chi^2=8,6$ ,  $p=0,014$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 2.2 Huurwaarborg

Op 25 april 2007 heeft de federale regering de geldende regeling voor het samenstellen van de huurwaarborg aangepast. Sindsdien hebben huurders de keuze tussen drie verschillende manieren om aan hun waarborgverplichting te voldoen. Ten eerste, kan de huurder de waarborg op een geblokkeerde rekening storten, waarbij de waarborg maximaal twee maanden huur bedraagt. Ten tweede, kan de huurder zijn bank vragen om de waarborg voor te schieten, mits maandelijkse terugbetaling. In dit geval wordt het bedrag van de waarborg op maximum drie maanden vastgelegd. De bank kan dit niet weigeren aan de huurders. De huurder dient zijn inkomen (uit arbeid of vervangingsinkomen) te domiciliëren bij deze bank. Ten derde, kan de huurder een huurwaarborg afsluiten met tussenkomst van het OCMW. Het OCMW kan een akkoord sluiten met een bank, waardoor het de bank is die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder. Het OCMW staat garant voor de terugbetaling door de huurder (Hubeau & Vermeir, 2014).

Ongeveer 85% van de huurwaarborgen van de huidige private huurders is gestort op een geblokkeerde rekening (tabel 17), terwijl 9% betaald is met een tussenkomst van de bank en 3% met tussenkomst van het OCMW. Tot slot heeft 3% een Korfina-huurwaarborg afgesloten. Er bestaat - opvallend - geen significant verschil op dit vlak tussen de contracten afgesloten vóór en sinds 2008, het jaar na de invoering van de nieuwe waarborgregeling (op 25 april 2007).

**Tabel 17** Type huurwaarborg, naar periode van afsluiting contract, kolom %, voor private huurders, Vlaanderen, 2013

	<b>Totaal</b>	<b>Vóór 2008</b>	<b>Vanaf 2008</b>
Zelf gestort op een geblokkeerde rekening	84,5	87,8	82,9
Betaald met tussenkomst bank	9,2	8,7	9,4
Betaald met tussenkomst OCMW	3,0	2,0	3,4
Korfina-huurwaarborg	3,3	1,5	4,3
Totaal	100,0	100,0	100,0
N	428	860	1 288

$\chi^2=5,05$ ;  $p=0,17$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 18 laat zien hoeveel maanden de huurwaarborg bedraagt, naar periode van afsluiting van het contract. Bij overeenkomsten afgesloten vóór 2008 heeft 36% een huurwaarborg van één of twee maanden afgesloten. Voor contracten sinds 2008 is dit aandeel opgelopen tot 78%. Toch heeft nog 21% bij de contracten vanaf 2008 drie maanden huurwaarborg betaald. Deze zouden - volgens de huurwetgeving - betrekking moeten hebben op een waarborgregeling met tussenkomst van de bank of OCMW. Dit blijkt maar bij 11% het geval te zijn.

**Tabel 18 Aantal maanden huurwaarborg, naar periode van afsluiting contract, kolom %, private huurders, Vlaanderen, 2013**

	<b>Totaal</b>	<b>Vóór 2008</b>	<b>Vanaf 2008</b>
1 maand	4,5	5,1	4,2
2 maanden	59,8	30,7	74,4
3 maanden	35,4	64,1	21,0
4 of meer	0,2	0,0	0,4
Totaal	100,0	100,0	100,0
N	1 291	428	860

$\chi^2=173,0$ ;  $p<0,001$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 19 toont het aantal maanden huurwaarborg naar type van huurwaarborg, voor de contracten afgesloten vanaf 2008. Van de huurwaarborgen gestort op een geblokkeerde rekening heeft toch nog 14% betrekking op drie maanden. Wanneer er een tussenkomst is van de bank of het OCMW heeft resp. 27% en 34% drie maanden huurwaarborg betaald. De meerderheid dient dus niet het wettelijke maximum van drie maanden te betalen. In geval van de Korfina-huurwaarborg heeft 35% een waarborg van drie maanden huur.

**Tabel 19 Aantal maanden huurwaarborg, naar type huurwaarborg, kolom %, voor private huurders verhuisd sinds 2008, Vlaanderen, 2013**

<b>Inkomens- quintiel</b>	<b>Totaal</b>	<b>Zelf gestort op een geblokkeerde rekening</b>	<b>Betaald met tussenkomst bank</b>	<b>Betaald met tussenkomst OCMW</b>	<b>Korfina huurwaarborg</b>
1-2 maanden	79,1	85,6	72,8	65,1	65,1
3 maanden	20,9	14,4	27,2	34,8	34,9
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N	858	719	78	23	38

$\chi^2=3,1$ ;  $p=0,38$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Zoals vermeld, kunnen volgens de regelgeving sinds 2008 (meer specifiek 25 april 2007) betalingen van drie maanden huurwaarborg enkel nog voorkomen bij tussenkomst van de bank of het OCMW, en dus voor gezinnen met een lager inkomen. Tabel 19 maakte reeds duidelijk dat ook volgens de standaardformule van huurwaarborg (geblokkeerde rekening) nog 14% drie maanden huur vastlegt. Als gevolg, blijken niet de laagste inkomens oververtegenwoordigd bij de groep met drie maanden huurwaarborg, maar de gezinnen uit het vierde inkomensquintiel. De laagste inkomens zijn zelfs ondervertegenwoordigd (tabel 20).



**Tabel 20 Aantal maanden huurwaarborg, naar inkomensquintiel, kolom %, voor private huurders verhuisd sinds 2008, Vlaanderen, 2013**

Inkomensquintiel	Totaal (kolom %)	1-2 maanden (rij %)	3 maanden (rij %)
Totaal	100,0	79,0	21,0
1	27,2	85,5	14,5
2	21,4	84,0	16,0
3	21,7	80,1	19,9
4	17,4	57,3	42,7
5	12,2	79,0	21,0
N	804	648	156

$\chi^2=23,2$ ;  $p<0,01$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In tabel 21 zien we het type huurwaarborg opgedeeld naar inkomensquintielen. De storting op een geblokkeerde rekening blijkt in elke inkomensgroep ongeveer evenredig voor te komen. In geval van tussenkomst van de bank, is er een (lichte) oververtegenwoordiging bij de laagst twee quintielen, terwijl de tussenkomst via OCMW voor 78% gebeurt bij gezinnen uit het laagste quintiel. Bij de Korfina-huurwaarborg zijn de laagste inkomens dan weer ondervertegenwoordigd.

**Tabel 21 Type huurwaarborg, naar inkomensquintiel, kolom %, voor private huurders verhuisd sinds 2008, Vlaanderen, 2013**

Inkomens-quintiel	Totaal	Zelf gestort op een geblokkeerde rekening	Betaald met tussenkomst bank	Betaald met tussenkomst OCMW	Korfina huurwaarborg
1	28,0	25,5	37,3	77,6	15,8
2	21,1	20,8	25,7	17,8	18,8
3	21,4	22,4	17,0	4,6	24,7
4	17,3	18,0	12,7	0,0	27,5
5	12,2	13,2	7,3	0,0	13,2
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N	806	679	71	21	35

$\chi^2=44,3$ ;  $p<0,01$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 22 toont dat 95% van de huurders de huurwaarborg financiert met eigen middelen, tegenover 1% met een schenking en 4% met een lening bij vrienden/familie. De verschillen tussen inkomensquintielen blijken statistisch niet significant (met  $\alpha=0,05$ ).

**Tabel 22** Middelen waarmee de huurwaarborg betaald of terugbetaald is, rij %, voor private huurders, Vlaanderen, 2013

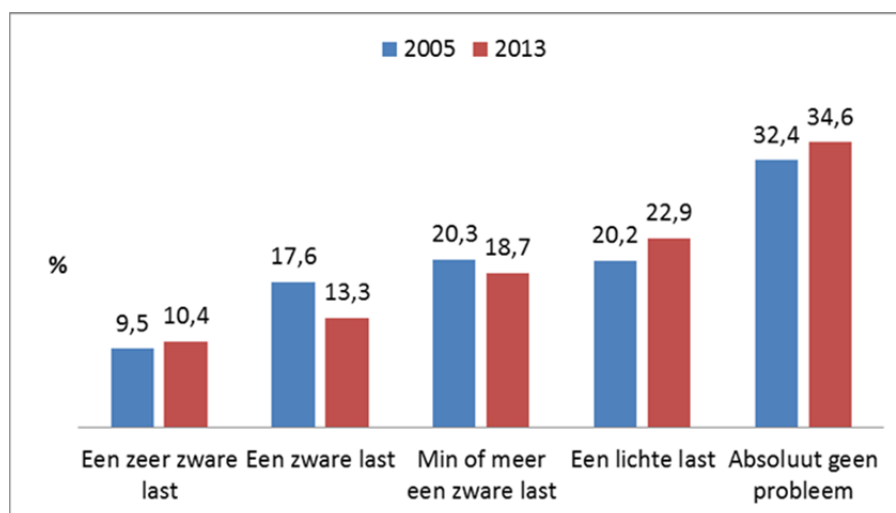
Inkomensquintiel	Eigen middelen	Schenking	Lening bij vrienden/familie	Totaal
Totaal	95,0	1,2	3,8	100
1	92,0	1,9	6,1	100
2	98,4	0,1	1,5	100
3	91,3	3,0	5,6	100
4	96,0	0,6	3,4	100
5	98,8	0,0	1,2	100
N	1 139	12	43	1 194

$\chi^2=7,1$  voor verschil eigen middelen-lening naar inkomensgroepen;  $p=0,18$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

De betaling van de huurwaarborg vormde voor 24% een zware of zeer zware last. Circa 19% vond dit min of meer een zware last en 23% een lichte last. De overige 35% vond dit absoluut geen probleem (figuur 7). Dit resultaat wijkt niet significant af van het resultaat in 2005.

**Figuur 7** 'Wanneer u de betaling van de huurwaarborg beschouwt, vormde dit dan ...?' Rij %, voor private huurders, Vlaanderen, 2005-2013



$\chi^2=1,77$ ;  $p=0,78$ .

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel 23 laat zien dat de inschatting van de betaalbaarheid van de huurwaarborg sterk samenhangt met het inkomen. Het percentage dat de waarborgbetaling een (zeer) zware last vond, loopt op tot 41 voor huurders uit het eerste inkomensquintiel en bedraagt maar 11 in het hoogste quintiel. Het aandeel voor wie de betaling absoluut geen probleem vormde, bedraagt 22% in het eerste en stijgt tot 53% in het hoogste quintiel.

**Tabel 23** 'Wanneer u de betaling van de huurwaarborg beschouwt, vormde dit dan ...?', kolom %, voor private huurders, Vlaanderen, 2013

	Totaal	Inkomensquintielen				
		1	2	3	4	5
Een zeer zware last	10,4	19,9	9,0	7,9	9,7	2,7
Een zware last	13,3	21,5	12,0	12,5	10,6	7,9
Min of meer een zware last	18,7	16,1	23,6	21,8	9,9	17,1
Een lichte last	22,9	20,4	21,9	27,1	25,7	19,2
Absoluut geen probleem	34,6	22,1	33,5	30,6	44,0	53,1
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N	1 205	318	289	261	191	146

$\chi^2=56,8$ ;  $p<0,01$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 2.3 Huur

De gemiddelde huur op de private markt bedraagt 562 euro in 2013 op basis van het GWO. Dit is, gecorrigeerd voor inflatie, 8% meer dan in 2005, wat een jaarlijkse stijging inhoudt van 1%. Dit cijfer ligt in lijn met resultaten voor administratieve huurprijs-data (AAPD). Een analyse hiervan wees uit dat in de periode 2000-2010 de huurprijs een gemiddelde jaarlijkse stijging kende bovenop inflatie van 2% (Tratsaert, 2012). Achter deze stijging kunnen uiteraard veranderingen op vlak van grootte of kwaliteit van de woningstock schuil gaan. Indien hiervoor gecorrigeerd wordt - met een huurindex op basis van 'gepaarde waarnemingen' - bleek de huurprijs een jaarlijkse gemiddelde stijging te kennen in deze periode van 1% (Vastmans & de Vries, 2012).

Tabel 24 laat verder zien dat de huurprijs van de kleinere woningtypen (studio's, kamers en andere) sterker is toegenomen dan van appartementen en eengezinswoningen. In 2013 bedraagt de huur van appartement gemiddeld 560 euro, tegenover 597 euro voor een eengezinswoning.

**Tabel 24** Huurprijs op de private markt, naar type woning, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2005-2013

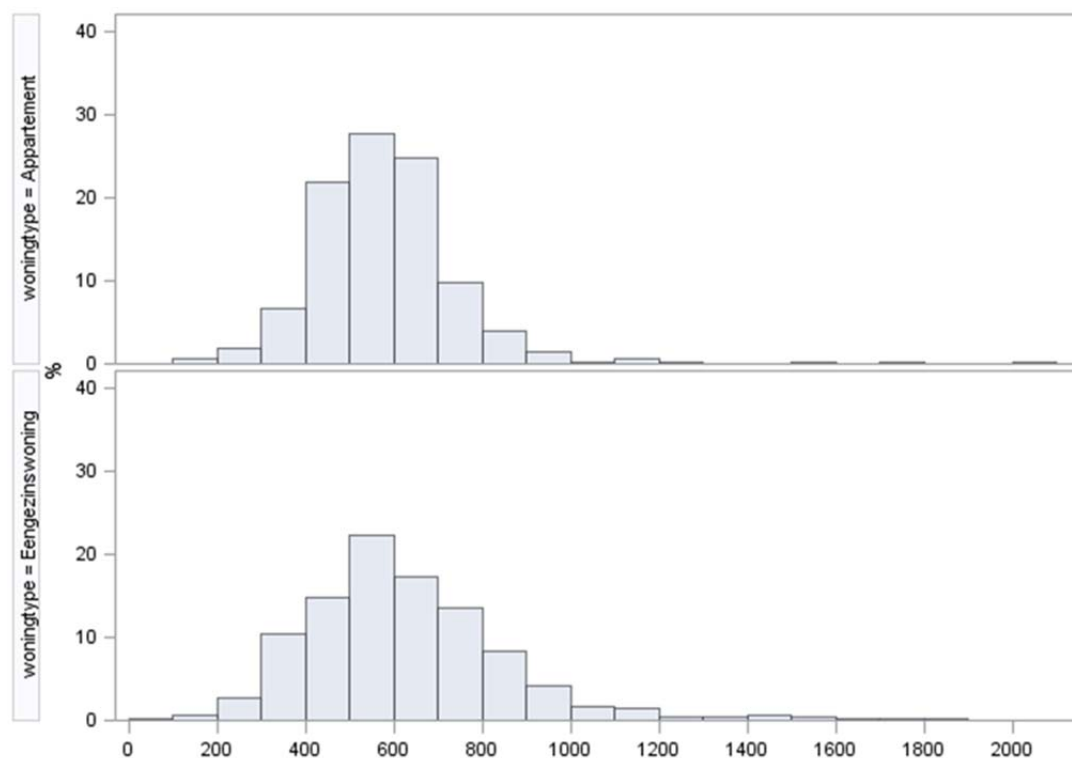
	2005	2013	T-test voor verschil 2005-2013	Procentueel verschil
Totaal	520	562	**	+ 8,1
Appartement	513	560	**	+ 9,2
Eengezinswoning	542	597	**	+ 10,1
Studio, kamer, andere	352	449	**	+ 27,6
N	843	1 508		

T-test voor verschil 2005-2013: \*\* $p<0,01$ .

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Figuur 8 geeft de verdeling weer van de huurprijs van appartementen en eengezinswoningen. Deze verdeling maakt duidelijk dat de spreiding van de huurprijs van eengezinswoningen groter is dan voor appartementen, zowel naar boven als naar beneden toe. Circa drie vierden van de appartementen heeft een huurprijs tussen 400 en 700 euro, tegenover minder dan 60% van de eengezinswoningen. Voor meer informatie over de huurprijs van de private huurwoningen, onder meer naar achtergrondkenmerken van de gezinnen, verwijzen we naar GWO-deelrapport 'Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid'.

**Figuur 8** Verdeling van de huurprijs op de private markt, naar woningtype, in euro per maand, Vlaanderen, 2013



N=1 508.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

De huurprijs van private huurwoningen mag jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de evolutie van de gezondheidsindex. Toch gebeurt dit slechts bij 58% van de huurwoningen, zo laat tabel 25 zien. De jaarlijkse indexering vindt relatief meer plaats bij appartementen (62%) dan bij eengezinswoningen (46%).

**Tabel 25** Jaarlijkse indexering van de huurprijs, naar type woning, in rij %, private huurders, Vlaanderen, 2013

	Ja	Nee
Totaal	57,6	42,4
Eengezinswoning	46,2	53,8
Appartement	62,5	37,5
Studio, kamer, andere	50,5	49,5
N	843	1 508

$\chi^2=15,5$ ;  $p<0,01$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Voorts geeft 10% van de huurders aan dat de huurprijs verhoogd is naast de indexering (tabel 26). Op dit vlak zijn er geen significante verschillen tussen de woningtypes.

**Tabel 26 Huurprijs-verhoging naast de indexering, naar type woning, in rij %, private huurders, Vlaanderen, 2013**

	Ja	Nee
Totaal	10,4	89,6
Eengezinswoning	8,0	92,0
Appartement	11,0	89,0
Studio, kamer, andere	14,1	85,9
N	142	1 347

$\chi^2=2,27$ ;  $p=0,32$

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Een herziening van de huurprijs is slechts mogelijk aan het einde van elke driejarige periode en kan zowel door de verhuurder als de huurder aangevraagd worden. Als beide partijen niet akkoord gaan met het verzoek om herziening, dan kan de vragende partij zich tot de vrederechter richten. De vrederechter kan een verhoging aan de verhuurder toestaan als deze kan aantonen dat de huurwaarde door nieuwe omstandigheden minstens 20% hoger ligt, of minstens 10% gestegen is door uitgevoerde werken (door de verhuurder).

De huurders die meldden dat de huur verhoogd was bovenop de indexering, werd gevraagd naar de reden hiervan (tabel 27). Ongeveer 46% gaf aan dat de verhuurder dit nodig vond omdat de huurprijzen in het algemeen gestegen waren, terwijl in 25% van de gevallen de verhuurder dit nodig achtte omwille van uitgevoerde werken. Ongeveer 30% van de huurders meldt dat de eigenaar hier geen reden voor opgaf. Niet elke huurder ging akkoord met deze huurverhoging. Eén op tien geeft aan dat ze er een conflict hebben over gehad met de verhuurder. Hiervan is echter niemand naar de vrederechter gestapt (voor dit conflict). Van alle huurders samen is het dus 1% die een conflict heeft gehad met de verhuurder over een huurverhoging naast de indexering.

**Tabel 27 Reden voor huurprijs-verhoging naast de indexering, in kolom %, private huurders, Vlaanderen, 2013**

	%
De eigenaar vond dit nodig omdat de huurprijzen in het algemeen gestegen zijn	45,7
De eigenaar vond dit nodig omdat er werken zijn uitgevoerd	24,5
De eigenaar gaf hiervoor geen reden	29,8
Totaal	100

N=118.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In het deelrapport 'Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid' werd duidelijk dat de betaalbaarheid van wonen voor de private huurders niet is verbeterd t.o.v. 2005. Het aandeel dat meer dan 30% van het inkomen aan de huur spendeert, is toegenomen van 39 naar 52%. Het aandeel dat na de huurbetaling te weinig overhoudt om menswaardig te participeren aan de samenleving (% onder de norm voor resterend inkomen) is echter niet significant toegenomen, en bedraagt 30%. Huurders betalen dus een relatief groter aandeel van hun inkomen dan 2005, maar de groep die daardoor echt in de problemen komt, blijft even groot. Ongeveer 11% gaf aan tijdens het afgelopen jaar één of meerdere betalingsproblemen te hebben gekend bij de betaling van de huur en de bijkomende woonkosten (subjectieve indicator).

Het resultaat voor deze indicatoren voor betaalbaarheid krijgt een bevestiging in de rapportering van het gedrag op dit vlak. Van de private huurders geeft 9% aan dat ze tijdens het afgelopen jaar de huur één keer of meerdere keren te laat hebben betaald (tabel 28). Dit aandeel loopt op tot 19% voor huurders uit het laagste inkomensquintiel. Tussen de overige quintielen zijn de verschillen beperkter.

**Tabel 28 Huur één of meer keer te laat betaald tijdens afgelopen jaar, naar inkomensquintielen, in rij %, private huurders, Vlaanderen, 2013**

	Ja	Nee
Totaal	9,3	90,7
1 <sup>ste</sup> quintiel	19,4	80,6
2	8,1	91,9
3	5,4	94,6
4	5,7	94,3
5 <sup>de</sup> quintiel	6,1	93,9
N	146	1 401

$\chi^2=25,8$ ;  $p<0,01$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

De huurachterstal - die het afgelopen jaar plaatsvond bij 9% van de huurders - bedroeg voor 30% maximum één week. Bij 34% bedroeg deze achterstal tussen een week en een maand, terwijl ze voor 35% opliep tot meer dan een maand.

**Tabel 29 Duur van de huurachterstal, in %, private huurders, Vlaanderen, 2013**

	%
Maximum één week	30,0
Tussen een week en een maand	34,3
Meer dan een maand	34,7
N	138

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Aan de huurders werd ook gevraagd of ze een huursubsidie (tegemoetkoming in de huurprijs) ontvangen. Voor 2% was dit het geval, wat niet significant meer is dan in 2005. Het absolute aantal in de steekproef is echter te klein ( $n=29$ ) om deze groep van begunstigen verder te analyseren. Op basis van administratieve gegevens anno 2008 bedroeg het aandeel huurders in Vlaanderen met een huursubsidie 1,3%. Uit deze gegevens bleek verder dat de huursubsidie sterk afneemt met het inkomen en dat meer dan 90% van het voordeel terecht komt bij de 20% laagste inkomens. De inkomensgrenzen van de huursubsidie zijn dan ook relatief laag (Haffner & Heylen, 2014).

**Tabel 30 Aandeel dat huursubsidie (tegemoetkoming in de huurprijs) ontvangt, private huurders, Vlaanderen, 2005-2013**

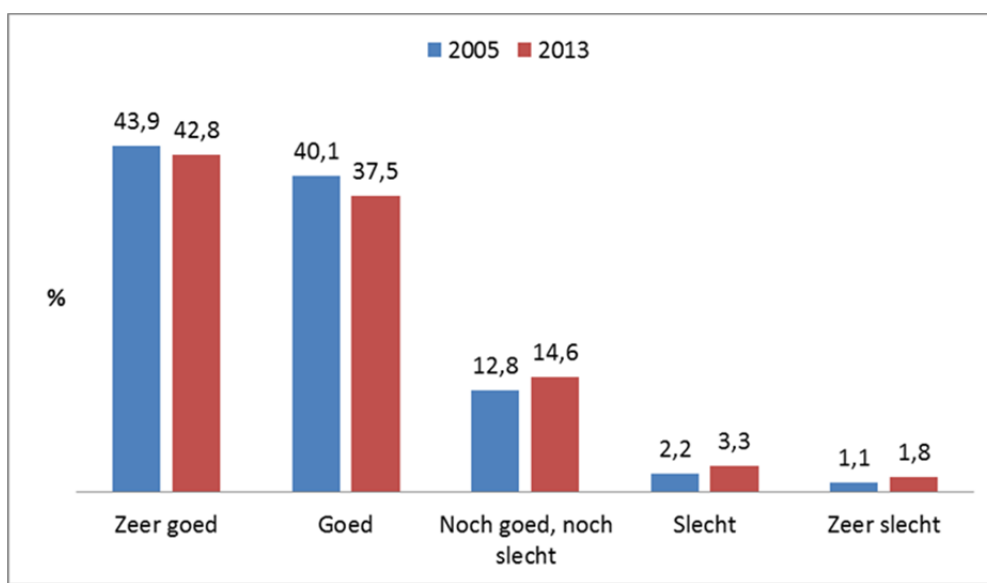
	2005	2013
Ja	1,4	1,7 ( $n=29$ )
Nee	98,6	98,3
N	897	1 549

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 2.4 Relatie met verhuurder

Net zoals bij de verhuurders, is ook de grote meerderheid van de huurders tevreden over de onderlinge relatie. Ongeveer 80% van de huurders omschrijft deze relatie als goed tot zeer goed, terwijl maar 3% deze als slecht omschrijft en 2% als zeer slecht. In vergelijking met 2005 is er voor deze indicator geen significante verschuiving gebeurd.

**Figuur 9** Relatie met de verhuurders, in %, private huurders, Vlaanderen, 2013

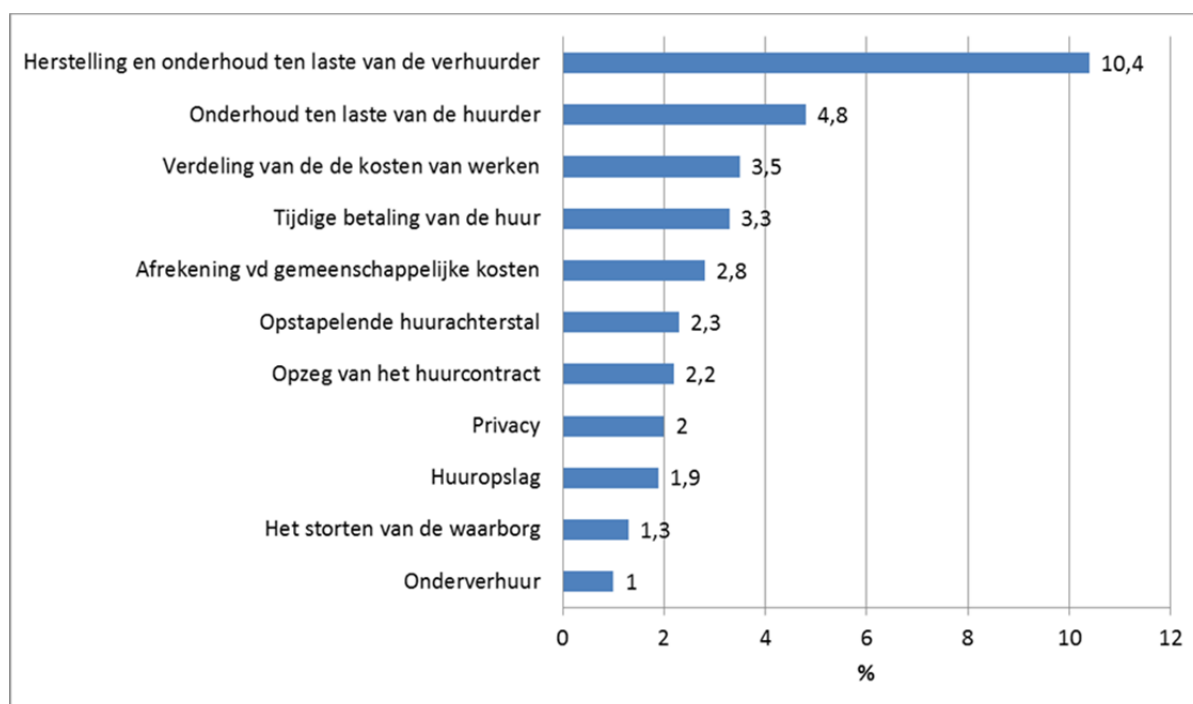


$\chi^2=1,44$ ;  $p=0,84$ ; 2013: N=1 531.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In figuur 10 zien we in welke mate er bepaalde conflicten zijn geweest met de verhuurder sinds het verblijf in de huidige huurwoning. Waar de verhuurders voornamelijk financiële conflicten naar voor schoven, geven de huurders in de eerste plaats conflicten aan over onderhoud en herstellingen. Circa 10% heeft een conflict gehad over de herstelling en het onderhoud ten laste van de verhuurder en 5% over onderhoud ten laste van de huurder. Ook heeft 3% een conflict gekend over de verdeling van de kosten van herstellingswerken. Minder dan 3% van de huurders geeft aan tijdens zijn huidige verblijf een conflict te hebben gehad over de tijdige betaling van de huur, de afrekening van gemeenschappelijke kosten of de (eventuele) huuropslag. Het storten van de huurwaarborg of onderverhuur (in geval dit zou voorkomen) leidde bij minder dan 2% tot een conflict.

**Figuur 10** Conflict met de verhuurder sinds verblijf in huidige woning, in %, private huurders, Vlaanderen, 2013



N=1 531.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Slechts 1% van de huurders heeft voor één van bovengenoemde een beroep gedaan op de vrederechter. Dit is aanzienlijk minder dan bij de verhuurders (13%).

**Tabel 31** Hebt u voor één van deze conflicten ooit beroep gedaan op een vrederechter, in %, private huurders, Vlaanderen, 2013?

	%
Ja	1,0
Nee	99,0
Totaal	100,0

N=1 495.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Er is in de survey ook gepolst naar de intentie (en ook mondigheid) van de huurders wanneer het aankomt op potentiële energiebesparende investeringen. Bijna 79% van de huurders geeft aan naar de verhuurder te durven stappen met een vraag over dakisolatie, isolerende beglazing of een energiezuinige verwarmingsketel.



**Tabel 32** 'Zou je naar de verhuurder durven stappen met een vraag over dakisolatie, isolerende beglazing of een energiezuinige verwarmingsketel?' In %, private huurders, Vlaanderen, 2013

	%
Ja	78,7
Nee	21,3
Totaal	100,0

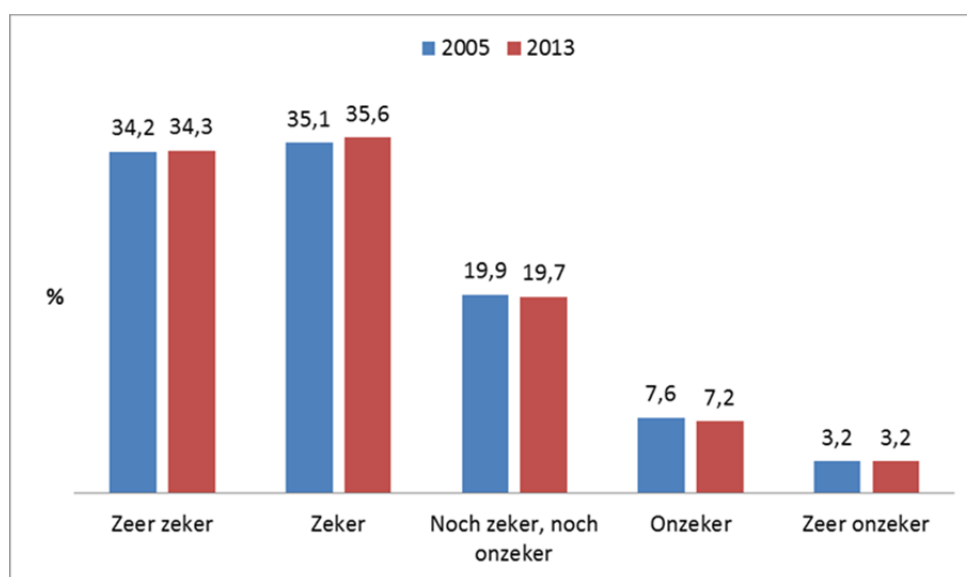
N=1 488.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

## 2.5 Woonvooruitzichten

Op vlak van (de perceptie van) woonzekerheid scoort de private huurmarkt niet slecht. Zoals Figuur 11 laat zien, is zeven op tien huurder zeker tot zeer zeker in de huidige woning te kunnen blijven wonen zolang men wil. Een andere 20% is noch zeker, noch onzeker. Ongeveer 7% is onzeker dat dit mogelijk is en 3% zeer onzeker.

**Figuur 11** 'Hoe zeker bent u dat u hier kunt blijven wonen zolang u wilt?' In %, private huurders, Vlaanderen, 2005 en 2013



$\chi^2=0,03$ ;  $p=0,99$ ; 2013: N=1 547.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Iets meer dan de helft van de private huurders wil ooit eigenaar worden (53%), wat niet significant verschillend is van het cijfer in 2005.

**Tabel 33** 'Wilt u ooit eigenaar worden?', in %, private huurders, Vlaanderen, 2005 en 2013

	2005	2013
Ja	56,2	52,6
Nee	43,8	47,4
	890	1 519

$\chi^2=1,20$ ;  $p=0,27$ .

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Van degenen die een wens hebben om ooit eigenaar te worden, geeft 32% aan dat men zijn huidige huurwoning wel zou willen kopen. Dit aandeel is ook niet significant verschillend van het cijfer voor 2005 (35%).

**Tabel 34 'Zou u de woning die u nu huurt, willen kopen?' In %, private huurders, Vlaanderen, 2005 en 2013**

	2005	2013
Ja	35,0	31,9
Nee	65,0	68,1
	890	803

$\chi^2=0,42$ ;  $p=0,52$ .

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

## 2.6 Herstellingen en onderhoud

De verhuurder is bij wet verplicht de huurwoning in goede staat ter beschikking te stellen bij intrek, en ervoor te zorgen dat dit zo blijft. De grote herstellingen, grote onderhoudswerken en herstellingen ten gevolge van overmacht, ouderdom en normale slijtage zijn voor rekening van de verhuurder. De huurder is wettelijk verplicht de woning goed te onderhouden en de zogenaamde huurherstellingen voor zich te nemen. Dit zijn kleinere, minder vaak voorkomende problemen die gerelateerd zijn aan het gebruik van de woning (bv. het vervangen van een schakelaar, de herstelling van een lekkende kraan) (Federale Belgische Overheid, 2014).

Er is aan de private huurders gevraagd of er werken aan de woning zijn uitgevoerd tijdens de laatste tien jaar, welke deze werken waren en wie de werken heeft uitgevoerd. De grote meerderheid van de huurders woont echter geen tien jaar in zijn huidige woning. De mediaanduur bedraagt drie jaar, en maar 25% woont negen jaar of langer in zijn woning. De antwoorden hebben dan ook enkel betrekking op de periode dat men in de woning heeft verbleven.

Ongeveer 42% van de huurders geeft aan dat er werken zijn gebeurd (tijdens periode van bewoning). Bij de meerderheid van de woningen zijn er dus geen werken uitgevoerd.

**Tabel 35 Werken aan de woning uitgevoerd tijdens laatste tien jaar (in periode van bewoning), in %, private huurders, Vlaanderen, 2013**

	2013
Ja	41,8
Nee	58,2
	1 463

$\chi^2=0,42$ ;  $p=0,52$ .

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 36 laat zien welke werken er zijn uitgevoerd aan de huurwoningen. De percentages gelden voor de hele groep van private huurders (dus niet alleen waar er effectief herstellingswerken zijn gebeurd). Het meest voorkomend is het opfrissen van de woning (28%), maar ook de installatie of vernieuwing van de verwarmingsketel (17%), van ramen en/of deuren (15%), van badkamer of WC (14%) en van de keuken (12%) komen relatief vaak voor. Verder is bij circa één op tien huurders

isolatie aangebracht aan dak of muren, en geeft een andere 10% aan dat er nog andere dakwerken zijn uitgevoerd. Ook is er bij 10% gewerkt aan de binnenmuren, aan de vloer en aan de elektriciteit. Funderingswerken, de uitbouw van de woning (bv. veranda) of vervanging/plaatsing van een trap komen amper voor.

**Tabel 36      Werken uitgevoerd tijdens de laatste tien jaar (meerdere antwoorden mogelijk), private huurders, Vlaanderen, 2013**

	2013
Funderingswerken	1,4
Afbraak buitenmuren, voegwerken, gevelbekleding aanpassen	5,3
Binnenmuren (afbraak/heropbouw muren, vochtbehandeling, bepleistering, etc.)	10,2
Uitbouw van de woning, zoals veranda of achterbouw	1,6
Aanbrengen isolatie aan dak of muren	10,8
Andere dakwerken	10,2
Installatie of vernieuwing van badkamer of WC	14,5
Installatie of vernieuwing van keuken	12,1
Installatie of vernieuwing van elektriciteit	10,6
Installatie of vernieuwing van ramen en/of deuren	14,9
Installatie van een verwarmingsketel	17,4
Vloerwerken	10,0
Vervanging of plaatsing van een trap	2,1
Opfrissen woning (behangen, schilderen of herstel pleisterwerk)	28,1

N=672.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 37 laat zien wie de werken heeft uitgevoerd (of laten uitvoeren). Er waren drie antwoordmogelijkheden voor de respondent: uzelf/partner, de verhuurder of een gedeelde verantwoordelijkheid.

Het opfrissen van de woning (behangen, schilderen of herstel pleisterwerk) is het enige werk dat in de meeste gevallen door de huurders zelf wordt uitgevoerd (65%). Dit is een logisch resultaat. We kunnen ervan uitgaan dat de huurder doorgaans het initiatief neemt om de woning op te frissen volgens de eigen voorkeur (op vlak van behang, muurkleur). Dakwerken, de installatie of vernieuwing van ramen/deuren en de plaatsing van een verwarmingsketel zijn werken die het minst door de huurders zelf worden gedaan (5%). Doorgaans is het de verhuurder die de zwaardere werken voor zijn rekening neemt. Met uitzondering van het opfrissen van de woning, voert de verhuurder in 72% of meer van de gevallen de werken uit. Een gedeelde verantwoordelijkheid is niet gebruikelijk, en komt het meest voor bij de uitbouw van de woning (veranda of achterbouw) (13%) en de vervanging of plaatsing van een trap (11%).

Algemeen stellen we vast dat een deel van de huurders ook werken uitvoert die niet onder de noemer van huurherstellingen kunnen vallen, zoals dakwerken, funderingswerken of de afbraak van buitenmuren.

**Tabel 37      Uitvoerder van de werken, in rij %, private huurders, Vlaanderen, 2013**

	<b>Uzelf/partner</b>	<b>De verhuurder</b>	<b>Gedeelde verantwoorde- lijkheid</b>
Funderingswerken	14,8	78,8	6,4
Afbraak buitenmuren, voegwerken, gevelbekleding aanpassen	11,2	83,6	5,2
Binnenmuren (afbraak/heropbouw muren, vochtbehandeling, bepleistering, etc.)	17,6	75,9	6,4
Uitbouw van de woning, zoals veranda of achterbouw	15,2	71,5	13,2
Aanbrengen isolatie aan dak of muren	7,1	85,8	7,1
Andere dakwerken	4,5	91,0	4,5
Installatie of vernieuwing van badkamer of WC	15,3	79,4	5,3
Installatie of vernieuwing van keuken	15,6	78,5	5,9
Installatie of vernieuwing van elektriciteit	14,6	80,7	4,6
Installatie of vernieuwing van ramen en/of deuren	5,0	89,6	5,4
Installatie van een verwarmingsketel	4,7	92,7	2,6
Vloerwerken	18,7	77,8	3,5
Vervanging of plaatsing van een trap	10,0	79,3	10,7
Opfrissen woning (behangen, schilderen of herstel pleisterwerk)	64,6	31,2	4,2

N=672.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

### 3. Besluit

In dit rapport kwamen verschillende aspecten van de private verhuuring in Vlaanderen aan bod, zowel van het perspectief van de aanbod- als de vraagzijde. In het eerste deel onderzochten we de situatie van de particuliere verhuurders; in het tweede deel de situatie van de private huurders. Hieronder brengen we de voornaamste resultaten.

Andere deelrapporten van het GWO 2013 belichten de betaalbaarheid en kwaliteit van de private huurwoningen. Hieruit blijkt dat de private huurmarkt een meer problematisch segment van de woningmarkt is dan de eigendomsmarkt op vlak van subjectieve en objectieve woningkwaliteit. In vergelijking met de sociale huursector, is er minder verschil op kwaliteitsvlak maar is de betaalbaarheid minder goed (volgens de woonquote-benadering). Deze resultaten van het GWO liggen in lijn met de uitkomst van vroeger onderzoek (op basis van Woonsurvey 2005 en EU-SILC).

In Vlaanderen is het grootste deel van het huurpatrimonium in handen van 'kleine' private eigenaars. Het GWO wijst uit dat de particuliere verhuurders 71% van de huurwoningen in handen hebben. Institutionele verhuurders bezitten slechts 3% van de markt, wat een laag aandeel is vanuit internationaal perspectief (Crook & Kemp, 2014). Verder wordt nog 19% van de huurwoningen verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij, en resp. 4% en 1% door gemeente/OCMW en het Vlaams Woningfonds. Met uitzondering van de serviceflats hebben we deze laatste groepen ingedeeld bij de sociale woningen en kwamen ze dus niet aan bod in dit deelrapport.

Het eerste deel van de studie handelde over de particuliere verhuurders, die in het GWO bijkomende vragen kregen voorgeschied. Gemiddeld blijken zij twee woningen te verhuren. Ongeveer 64% verhuurt slechts één woning en 88% maximaal drie. In vergelijking met 2005 is deze situatie vrij stabiel. Wat wél verschilt met 2005 is het leeftijdsprofiel. Drie vierden is ouder dan 44, terwijl dit nog 60% was in 2005. Eén derde is zelfs ouder dan 64, wat evenveel is als in 2005. Aangezien de meesten geen opbrengsthuizen verhuren (maar individuele woningen), houdt het verouderende profiel van de verhuurders het gevaar in van een verkleining van de huurmarkt. Omwille van de verschuldigde successie- of schenkingsrechten - of andere ambities van de erfgenamen - is het immers mogelijk dat de erfgenamen een deel van het private huurpatrimonium zullen verkopen als eigendomswoning. Uit het GWO blijkt alvast dat de investeringsbereidheid afneemt naarmate verhuurders ouder zijn. Op vlak van socio-economische status scoren de verhuurders vrij sterk, met een duidelijke oververtegenwoordiging van hogere inkomens en een ondervertegenwoordiging van arbeiders. Bijna één verhuurder op vier is een zelfstandige, waarmee deze groep sterk oververtegenwoordigd is.

Het aandeel van de private huur in de woningmarkt (20%) is licht toegenomen t.a.v. 2005, waar er voorheen wel een daling werd vastgesteld. Een cruciaal gegeven in dit opzicht is het rendement van de private verhuur. Een voldoende hoog rendement zal bijdragen aan langdurige verhuur en bijkomende investeringen. Het GWO wijst uit dat de gemiddelde bruto huuropbrengst voor de particuliere verhuurders jaarlijks afgerond 12 700 euro bedraagt. Na aftrek van kosten (uitgezonderd rentekosten) houdt men gemiddeld 8 700 euro over, of 5 000 euro per woning. De verhouding netto huuropbrengst/geschatte woningwaarde, wat als een ruwe maatstaf voor het directe rendement kan

beschouwd worden, bedraagt gemiddeld 3,1%. Verder onderzoek op dit vlak is aangewezen, vertrekkend van een theoretisch onderbouwd rendementsmodel. Daarnaast kent private verhuur ook een indirect rendement, als gevolg van een (mogelijke) waardestijging van de woning(en). De potentiële meerwaarde bij verkoop kan echter niet berekend worden met het GWO, omdat het aankoopbedrag en het jaar van aankoop niet bevroegd zijn.

Op vlak van toekomstige verhuurintenties is het resultaat deels bemoedigend. Acht op tien verhuurders geeft aan de woning(n) nog lange tijd op de huurmarkt te willen houden, al neemt dit aandeel wel af naarmate men ouder is. De vraag stelt zich echter wat er zal gebeuren met de huurwoningen van de oudere verhuurders (één derde van de markt), als deze door vererving of schenking overgaan naar familieleden. Voorts blijkt het aandeel verhuurders dat bijkomende investeringen plant in de komende vijf jaar eerder laag (6%), net als het aandeel dat in deze periode renovatiewerken plant (13%). Eén vierde van de particuliere verhuurders heeft pas gerenoveerd, terwijl de helft meent dat renovaties niet nodig zijn. Het aandeel dat wil renoveren, maar de middelen er niet voor heeft, is klein (2%). De intenties van potentiële nieuwe investeerders zijn niet bevroegd in het GWO. Dit aspect blijft dus buiten beeld.

Hoewel er een wettelijke verplichting bestaat sinds 2007, blijkt één vierde van de verhuurders de huurcontracten niet te registreren. Verder wordt in één op vier gevallen geen plaatsbeschrijving opgemaakt sinds deze verplicht werd in 2007.

Positief is dat de relatie met de huurders door negen op tien als (zeer) goed wordt omschreven. Slechts 2% noemt deze relatie (zeer) slecht. Desondanks geeft toch één op vijf verhuurders aan al een conflict te hebben gehad met laattijdige betaling van de huur. Conflicten over onderhoud komen bij één op tien verhuurders voor.

De toegankelijkheid van de private huurmarkt blijkt voor bepaalde groepen een probleem te vormen. Een deel van de verhuurders past immers een zekere vorm van huurdersselectie toe. Indien iemand van een andere afkomst zich kandidaat stelt, zou 22% uitkijken naar een andere kandidaat. Voor alleenstaande moeders en personen afhankelijk van een OCMW-huurwaarborg bedragen deze aandelen resp. 8 en 36%.

Wat de huurderszijde betreft bedraagt de gemiddelde huur op de private markt 562 euro in 2013, wat een stijging inhoudt van 8% bovenop inflatie tegenover 2005, of een stijging van 1% op jaarbasis. Achter deze stijging kunnen echter veranderingen in kwaliteit en grootte van het woningbestand schuil gaan. Hiervoor is verder onderzoek aangewezen. Bij 58% wordt de huur jaarlijks geïndexeerd, terwijl 10% wordt geconfronteerd met een huurprijsverhoging naast de indexatie. In één op tien gevallen ontstond over dit laatste een conflict, maar de stap naar de vrederechter wordt hiervoor niet gezet.

In vergelijking met de eigenaars hebben private huurders in Vlaanderen een relatief zwak profiel, met een oververtegenwoordiging van lagere inkomens, alleenstaanden en gezinnen met een werkloos of ziek/arbeidsgechikt gezinshoofd. Vergeleken met 2005 is het gemiddelde inkomen van private huurders wel constant gebleven en is het inkomensverschil met afbetalende eigenaars niet verder toegenomen.

Gerelateerd aan het relatief zwakke socio-economisch profiel, vormt de betaalbaarheid op de private markt net als in 2005 een duidelijk probleem, zoals aangetoond in het deelrapport 'Deelmarkten,

woonkosten en betaalbaarheid'. Van alle private huurders blijkt de helft meer dan 30% van het inkomen aan de huur spenderen, en houdt 30% te weinig over om menswaardig te kunnen deelnemen aan de samenleving. In voorliggend rapport werd duidelijk dat deze cijfers zich ook uiten in feitelijke betalingsproblemen. Eén op tien private huurders heeft het afgelopen jaar de huur laattijdig betaald. Bij één derde ging het over een achterstand van meer dan een maand. Of er op dit vlak een evolutie is, kunnen we op basis van de beschikbare gegevens niet vaststellen.

Niet alleen de maandelijkse huurbetaling blijkt problematisch, maar ook de betaling van de huurwaarborg. Voor bijna één op vier huurders betekent dit immers een (zeer) zware last, wat evenveel is als in 2005. De huurwaarborg wordt doorgaans gestort op een geblokkeerde rekening. Bij 10% is een tussenkomst van de bank en bij 3% een tussenkomst van het OCMW. Bij deze laatste is het inkomensprofiel duidelijk zwakker dan gemiddeld, wat in mindere mate het geval blijkt voor degenen die met een tussenkomst van de bank werken.

Ook de huurder is over het algemeen tevreden over de relatie met de verhuurder. Acht op tien meent dat deze relatie goed of zeer goed is, en slechts 5% benoemt deze als slecht. De conflicten die het meest worden genoemd hebben geen betrekking op financiële aspecten, zoals bij de verhuurders, maar op het onderhoud en de herstellingen.

Bij 42% van de huurders zijn er werken uitgevoerd tijdens de huidige woonsituatie. Met uitzondering van het opfrissen van de woning waren deze werken doorgaans in handen van de verhuurders. De bijdrage van de huurders beperkt zich echter niet tot de zogenaamde huurherstellingen. Een deel van de huurders voert ook meer fundamentele werken uit.

De private huurmarkt scoort relatief goed op vlak van (de perceptie van) woonzekerheid. Zeven op tien huurders is immers (zeer) zeker in de huidige woning te kunnen blijven zolang men wil. Tot slot wenst de helft van de huurders ooit eigenaar te worden, wat evenveel is als in 2005.

# Bibliografie

- Belgische Federale Overheid** (2014), Huren en verhuren [[http://www.belgium.be/nl/huisvesting/huren\\_en\\_verhuren/](http://www.belgium.be/nl/huisvesting/huren_en_verhuren/)].
- Crook T. & Kemp P.** (eds.) (2014), *Private rental housing. Comparative perspectives*, Edward Elgar Publishing, Cheltenham/Northampton.
- Haffner M. & Heylen K.** (2014), *De verdeling van de woonsubsidies. Vlaanderen en Nederland vergeleken*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B. & Winters S.** (2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Brussel.
- Tratsaert K.** (2012), *Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel II: de registratie van huurcontracten als informatiebron van de private huurmarkt*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Vandenbroucke P., Buyst E., Winters S., Elsinga M., Haffner M. & Hoekstra J.** (2007), *Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel.
- Vastmans F. & De Vries P.** (2012), *Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel IV: een huurprijsindex voor Vlaanderen*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Vermeir D. & Hubeau B.** (2014), *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven.